

## Zur Adäquanz des Kausalzusammenhangs als Voraussetzung für den Provisionsanspruch des Maklers

(§ 6 Abs 1 MaklerG)

**FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer**  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

**Der OGH (3 Ob 110/16x) hat sich zur Adäquanz des Kausalzusammenhangs als Voraussetzung für den Provisionsanspruch des Maklers geäußert: Für das Entstehen des Provisionsanspruchs genügt nicht jede (mit-)kausale und verdienstliche Tätigkeit des Maklers; vielmehr ist ein entscheidend, ob seine Tätigkeit bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall für das letztlich zustande gekommene Geschäft auch als adäquat anzusehen ist. Damit wird die Eignung der verdienstlichen Tätigkeit des Maklers für die Herbeiführung des tatsächlich eingetretenen Geschäftserfolgs angesprochen.**

### ▪ **Rechtlicher Hintergrund:**

Der Auftraggeber ist nach **§ 6 Abs 1 MaklerG** zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die **vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit** des Maklers mit einem Dritten zustande kommt, wobei der Makler den **Geschäftsabschluss adäquat kausal herbeigeführt** haben muss.

Die **Kausalitätsprüfung** hat nach der „**conditio sine qua non**“-Formel zu erfolgen: Nach dieser Formel ist zu prüfen, was geschieht, wenn man sich aus dem zu prüfenden Sachverhalt, der dem Geschäftsabschluss zugrunde liegt, die Tätigkeit des Maklers „wegdenkt“ (also fiktiv annimmt, dass der Makler nicht in Erscheinung getreten wäre und nichts getan hätte). Kommt man zum Ergebnis, dass ohne die Tätigkeit des Maklers der Geschäftserfolg nicht zustande gekommen wäre, so war die Tätigkeit des Maklers kausal, andernfalls eben nicht. Die Rechtsprechung<sup>1</sup> spricht in diesem Zusammenhang von „**natürlicher**“ **Kausalität**. und geht hierbei von einer reinen **Tatfrage** aus (die nur bei grober Fehlbeurteilung einer rechtlichen Überprüfung durch den OGH zugänglich, dh revisibel ist). Für das Entstehen des Provisionsanspruches **genügt schon** die **Mitveranlassung** des Geschäftsabschlusses.<sup>2</sup>

Indes führt aber nicht jeder kausal herbeigeführte (also zumindest mitverursachte) Geschäftserfolg schon zu einem Provisionsanspruch des Maklers; vielmehr bedarf es eben einer **adäquaten, dh gewollten und mit einer dafür geeigneten Tätigkeit bewirkten (Mit-)Verursachung des Geschäftserfolgs**.

---

<sup>1</sup> 1 Ob 201/00g.

<sup>2</sup> RIS-Justiz RS0062800.

Der bloß tatsächliche Zusammenhang (= die natürliche Kausalität) genügt also beim Mangel eines ursächlichen rechtlichen Zusammenhangs (= der Adäquanz) der Tätigkeit des Vermittlers zu dem eingetretenen Nutzen des Auftraggebers nicht für das Entstehen des Provisionsanspruches.<sup>3</sup> Der Makler soll insbesondere für Zufallserfolge oder Erfolge, die eingetreten sind, obwohl die Tätigkeit des Maklers für den Geschäftsabschluss (trotz Kausalität) an sich ungeeignet war, nicht belohnt werden. Die Adäquanz eines Kausalzusammenhangs (= adäquate oder auch rechtliche Kausalität im Gegensatz zur oben erwähnten natürlichen Kausalität) wird von der Rechtsprechung<sup>4</sup> als **Rechtsfrage** qualifiziert.

▪ **Sachverhalt:**

*Die **Beklagten veräußerten** eine in ihrem Miteigentum stehende Liegenschaft samt darauf errichtetem Haus einschließlich Inventar um den Betrag von 300.000 EUR an einen Käufer, dem die klagende Maklergesellschaft als damals von den Beklagten mit der Vermittlung dieses Objekts beauftragte Immobilienmaklerin einige Zeit zuvor Informationen über die Immobilie zukommen hatte lassen.*

*Das Erstgericht wies das auf Zahlung einer Vermittlungsprovision von 6.800 EUR sa gerichtete Klagebegehren mangels adäquater Kausalität der Vermittlungstätigkeit der Klägerin ab.*

Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Maklergesellschaft nicht Folge. Es ließ die Revision nachträglich mit der Begründung zu, „dass es fraglich sein könnte, ob sich das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung an die Rechtsprechung des OGH gehalten hat“.<sup>5</sup>

▪ **Rechtliche Beurteilung des OGH:**

***Zum Sachverhalt:** Die Revision der Maklergesellschaft ist entgegen dem – den OGH nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.*

**Verdienstlich** [im Sinne des § 6 Abs 1 MaklerG] ist eine Tätigkeit, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen.<sup>6</sup> Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler **reicht** dafür die **Namhaftmachung des potenziellen Geschäftspartners** (Nachweisung einer Vertragsabschlussgelegenheit) gemäß § 6 Abs 2 MaklerG aus.<sup>7</sup> Der namhaft Gemachte muss dabei soweit individualisiert werden, dass mit ihm in Verbindung getreten werden kann.<sup>8</sup>

---

<sup>3</sup> 7 Ob 140/73.

<sup>4</sup> 1 Ob 201/00g.

<sup>5</sup> Dies im Lichte der jüngst ergangenen Entscheidung 8 Ob 74/15p.

<sup>6</sup> RIS-Justiz RS0062747 [T1].

<sup>7</sup> RIS-Justiz RS0062723.

<sup>8</sup> 9 Ob 5/14x mit weiteren Nachweisen; RIS-Justiz RS0062723 [T10].

**Steht die Verdienstlichkeit fest, ist in einem weiteren Schritt das Kausalitätserfordernis zu prüfen.**<sup>9</sup> Für das Entstehen des Provisionsanspruchs **genügt nicht jede (mit-)kausale und verdienstliche Tätigkeit des Maklers**; vielmehr ist ein entscheidend, ob seine **Tätigkeit** bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall **für das letztlich zustande gekommene Geschäft nicht bloß (mit-)kausal, sondern auch als adäquat anzusehen ist.**<sup>10</sup>

**Zum Sachverhalt:** Nach den Feststellungen **erschöpfte sich die Tätigkeit der klagenden Maklergesellschaft bezüglich des späteren Käufers darin, dass sie diesem Unterlagen (auch) über das Objekt der Beklagten übersandte**, wovon sie die Beklagten – unter bloßer Nennung seines Namens, sodass im Sinn des oben Gesagten schon ihre Verdienstlichkeit gegenüber den Beklagten zumindest zweifelhaft ist<sup>11</sup> – verständigte. **Der Käufer schied dieses Objekt schon wegen der Höhe des geforderten Kaufpreises als uninteressant aus**, weshalb er die Maklergesellschaft nicht mehr kontaktierte, es also nicht einmal mehr zu einer Besichtigung des Objekts kam.<sup>12</sup> **Erst in der Folge, als die Beklagten nach Widerruf des Vermittlungsauftrags gegenüber der Maklergesellschaft die Liegenschaft zu einem reduzierten Kaufpreis in einem Internet-Inserat anboten, war sie für den Käufer von Interesse, sodass er die Beklagten kontaktierte und sich schließlich mit ihnen einigte.** Ausgehend davon ist die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Tätigkeit der Klägerin sei nicht adäquat kausal für das Zustandekommen des Kaufvertrags gewesen, nicht zu beanstanden, sodass es im Ergebnis nicht mehr darauf ankommt, ob die Klägerin gegenüber den Beklagten überhaupt im Sinne des § 6 Abs 1 MaklerG verdienstlich wurde. Die Revision ist deshalb zurückzuweisen.

▪ **Anmerkung:**

Der vorliegende Fall unterstreicht das für den Provisionsanspruch des Maklers wesentliche Element der Adäquanz des Kausalzusammenhangs zwischen der verdienstlichen Maklertätigkeit und dem eingetretenen Geschäftserfolg. **Die Tätigkeit des Maklers muss den Geschäftserfolg nicht nur (mit-)verursacht haben, vielmehr muss sie auch adäquat, dh für die Herbeiführung des tatsächlich eingetretenen Geschäftserfolgs geeignet gewesen sein**, wobei diese Eignung anhand eines „typischen“ und daher vorhersehbaren Geschehensverlauf zu prüfen ist.

Vor diesem Hintergrund hat hier der OGH hinsichtlich der Verkäuferprovision zwischen der bloßen Übersendung von Objektunterlagen an einen potenziellen Käufer ohne weitere Tätigkeit und dem späteren Erwerb durch diesen Käufer zu einem reduzierten Preis nach Anbahnung über ein Internet-Inserat des Verkäufers, wobei erst diese reduzierte Preis konkretes Interesse des Käufers weckte, keinen adäquaten Zusammenhang mehr erblickt.

<sup>9</sup> 2 Ob 91/10m mit weiteren Nachweisen.

<sup>10</sup> RIS-Justiz RS0062878 [T5]; RS0029415 [T1].

<sup>11</sup> Zumal die Kenntnis des Namens einer Person alleine noch nicht ausreicht, um mit dieser Person in Verbindung treten zu können.

<sup>12</sup> Dies im Gegensatz zu dem der Entscheidung 8 Ob 74/15p zugrunde liegenden Sachverhalt, bei welchem die Maklergesellschaft auch jenen Besichtigungstermin organisiert hatte, bei dem die späteren Käufer das Objekt erstmals in Augenschein nahmen.

Überhaupt spielt es für den adäquaten Kausalzusammenhang sehr häufig eine Rolle, wie weit sich die Konditionen des tatsächlich abgeschlossenen Geschäfts von jenen unterscheiden, die während der Tätigkeit des Maklers die Verhandlungsgrundlage dargestellt haben.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl hierzu etwa 1 Ob 563/95 oder die mit dem vorliegenden Fall durchaus vergleichbare Entscheidung 6 Ob 246/05b mit weiteren Nachweisen (bei der es allerdings nicht um die Verkäufer- sondern um die Käuferprovision ging): Im zugrunde liegenden Sachverhalt war ein Vermittlungsversuch wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen gescheitert, und kam das Kaufgeschäft letztlich über ein privates Inserat des Verkäufers ohne Zutun des Maklers zustande